

Séance du 04 juin 2025 / Zitting van 04 juni 2025
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

Enkel voor advies van de OC:

3) – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-47.935-2025

Ligging: Waterlooosesteenweg 1255

(Installatie van een gevelsignalisatie boven de deur van het prikcentrum in Ukkel. Het paneel zal de logo's en de activiteiten van het centrum tonen)

(Goed ingeschreven op de inventaris van het onroerend erfgoed - art.207§3 van het BWRO)

Gemeente Ukkel - dienst Stedenbouw
Overlegcommissie
Zitting van 04/06/2025
Onderwerp nr.03

Dossiernr.16-47935-2025

Ligging: Waterlooosteenweg 1253A

Voorwerp: een gevelsignalisatie installeren boven de deur van het prikcentrum in Ukkel. Het paneel zal de logo's en de activiteiten van het centrum tonen

ADVIES

IDENTIFICATIE VAN DE AANVRAAG

Gelet op de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning nr. 16-47935-2025, ingediend op 14/01/2025;
Aangezien de aanvraag zoals ingediend ertoe strekt een gevelsignalisatie te installeren boven de deur van het bloedafnamecentrum in Ukkel op het goed gelegen Waterlooosteenweg 1253A;
Aangezien het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) de aanvraag situeert in een structurerende ruimte, op een punt van wisselend gemengd karakter, in een lint voor handelskernen en in een woongebied met residentieel karakter;

Overwegende wat de indeling betreft volgens de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening - reclame:

Overwegende dat Titel VI van de GSV de aanvraag situeert in een ALGEMEEN reclamegebied;

SPECIALE REGELEN VAN OPENBAARMAKING

Aangezien de speciale regelen van openbaarmaking (in de vorm van een advies van de Overlegcommissie) van toepassing waren op basis van de ingediende aanvraag om de volgende redenen:

- Toepassing van artikel 207 §3 van het BWRO: aanvraag die betrekking heeft op een goed dat ingeschreven is op de inventaris van het onroerend erfgoed;

VERLOOP VAN DE BEHANDELING

Oorspronkelijke termijn voorzien in de ontvangstbevestiging: 160 dagen;

Gelet op de handelingen en de chronologie van de behandeling, waaronder:

- 14/01/2025: indienen van de aanvraag;
- 26/02/2025: ontvangstbevestiging van een onvolledig dossier;
- 01/04/2025: ontvangst van de aanvullingen;
- 25/04/2025: ontvangstbevestiging van een volledig dossier
- 04/06/2025: openbare zitting van de Overlegcommissie;

MOTIVERING VAN DE AKTE

Overwegende dat de plaatselijke kenmerken en de bestaande toestand wat volgt aan het licht brengen:

- De wijk wordt gekenmerkt door halfopen bebouwing, voornamelijk gevormd door eengezinswoningen en kleine appartementsgebouwen, en doorkruist door de structurerende as van de Waterlooosteenweg;
- De steenweg vertoont grotendeels gebouwen met een gemengde bestemming en zeer uiteenlopende bouwprofielen wegens de aanwezigheid van oude bewaarde dorpskernen en recentere gebouwen met een groter bouwprofiel;
- Het grote perceel heeft het voorwerp uitgemaakt van de opeenvolgende vergunningen 16-38104-2008, 16-39685-2010 en 16-40765-2012, met betrekking tot de afbraak van handelszaken en garage, de wederopbouw van een geheel met 13 woongelegenheden, handelszaken en parking en de verbouwing van een wasserette tot woning en handelszaken: deze laatste vergunning omvat:
 - Een groot gebouw aan de straat, met gemengde bestemming van handelszaak en woningen, waarin een oud gebouw opgenomen in de inventaris van het Brusselse erfgoed (en dat precies het goed is dat het voorwerp van de aanvraag uitmaakt) bewaard is,
 - De reconversie van een voormalig groot atelier binnenin het huizenblok, vroeger bestemd als wasserette en verbouwd tot woningen, waarvan de ondiepe tuintjes een gemeenschappelijke achtergrens hebben met de rechterzijgrens van het terrein van de aanvraag,
 - Een zeer diepe ondergrondse parking;

- Het huis dat het voorwerp uitmaakt van de aanvraag bood in de laatste vergunning onderdak aan een handelszaak in de zone waarop de aanvraag betrekking heeft, waarvan de ruimte verbonden was met de grote handelszaak in het gebouw op nummer 1251B. In de huidige feitelijke toestand werd deze gevelopening al gesloten;
- Het huis dat het voorwerp uitmaakt van de aanvraag heeft het voorwerp uitgemaakt van een recente vergunning (16-47579-2024), die de verbouwing van de handelszaak tot een bloedafnamecentrum toegestaan heeft;

Overwegende dat de ingediende aanvraag de volgende handelingen en werken voorstelt:

- De plaatsing van uithangborden evenwijdig met de gevel;

Overwegende dat de aanvraag zoals ingediend de volgende algemene opmerkingen opwerpt:

- De uithangborden strekken ertoe de zichtbaarheid en de toegankelijkheid van het centrum te verbeteren, zowel voor de bezoekers als voor het personeel;
- De uithangborden wijken niet af op de gewestelijke en gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, ze mogen echter niet vermeerderd worden: er moet voorzien worden in het uithangbord "bloedafname" op de voordeur van de handelszaak (zelfklevende letters);
- Er moet een aanzicht van de gevel en een doorsnede met daarop de integratie van het uithangbord bezorgd worden;

Overwegende dat ten aanzien van het door de procedure vereiste advies van de Overlegcommissie het ontwerp de volgende opmerkingen opwerpt:

Wat betreft het motief van het advies van de Overlegcommissie voor de toepassing van art. 207 §3 lid van het BWRO (goed in de inventaris):

- Het voornaamste uithangbord is sober en kan overwogen worden op deze elegante gevel uit het begin van de vorige eeuw;
- Er mag echter slechts in een evenwijdig uithangbord voorzien worden en de gevel mag niet overbelast worden;
- Er zijn incoherenties tussen de plannen (de rechtstoestand) en de foto's:
 - De plannen vermelden dat de ramen in hout zijn, terwijl de foto's ramen in aluminium tonen, wat niet overwogen kan worden in een gevel die opgenomen is in de inventaris;
 - Er bestaan onsierlijke ventilatiesystemen in de ramen op de gelijkvloerse verdieping (aan weerszijden van de voordeur): ze mogen niet bewaard worden en er moeten volle ruiten geplaatst worden;
 - De kroonlijst is in het grijs geschilderd, wat evenmin overwogen kan worden: hij moet in het wit geschilderd worden zoals oorspronkelijk het geval was;
 - Er groeit een struik in de kroonlijst: hij moet verwijderd worden om het gebouw te beschermen;

Overwegende dat de aanvraag overeen moet komen met de volgende voorwaarden om te voldoen aan de goede plaatselijke aanleg:

- Voorzien in slechts een uithangbord evenwijdig met de gevel: voorzien in het uithangbord "bloedafname" op de voordeur van de handelszaak (zelfklevende letters);
- Een aanzicht van de gevel en een doorsnede met daarop de integratie van het voornaamste uithangbord bezorgen;

Dat deze wijzigingen voldoen aan de cumulatieve voorwaarden:

- Het voorwerp van de aanvraag niet te wijzigen in die zin dat het programma behouden blijft;
- Bijkomstig te zijn in die zin dat ze enkel betrekking hebben op de schrapping van een klein uithangbord;
- Te beantwoorden aan een bezwaar dat de ingediende aanvraag opwierp in die zin dat de gevel minder overbelast zal zijn;

Overwegende dat deze wijzigingen van een aard zijn dat artikel 191 §4 van het BWRO van toepassing is;

Overwegende eveneens dat de aanvrager ten opzichte van deze voorwaarden op eigen initiatief zijn aanvraag kan wijzigen in toepassing van artikel 126/1 van het BWRO, en dit door een aangetekende brief te versturen naar het college van burgemeester en schepenen met daarin zijn wens om zijn aanvraag te wijzigen;

Overwegende dat het bijgevolg aangewezen is:

- De plannen en documenten waaruit de aanvraag bestaat te wijzigen en/of aan te vullen voor de hierboven omschreven aspecten;
- De wijzigingen van een volgnummer en van de datum te voorzien, er volgens het geval het artikel van het BWRO bij te schrijven in toepassing waarvan de wijzigingen aan de aanvraag aangebracht worden

en, in voorkomend geval, voor artikel 191 de datum van het advies van het college en/of dat van de gemachtigde ambtenaar dat de wijzigingen oplegt;

- De formulieren overeenkomstig te wijzigen;
- Het EPB-voorstel te wijzigen indien de wijzigingen betrekking hebben op de verliesoppervlakken;

GUNSTIG advies

- Eenparig en voorwaardelijk van de Overlegcommissie in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de gemachtigde ambtenaar, wat leidt tot de toepassing van artikel 126 §7 en de noodzaak om de aanvraag te wijzigen in toepassing van artikel 126/1 of 191 van het BWRO.